زكاة العقارات تحت التطوير

أ.د. يوسف بن عبد الله الشبيلي

١٤٣٥ هـ – ٢٠١٤ م

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، أما بعد

فهذا بحث مختصر في زكاة العقارات تحت التطوير، بينت فيه حالات العقارات تحت التطوير وحكم زكاة كل حالة منها.

وقد انتظم البحث في تمهيد ومبحثين:

التمهيد: التعريف بالعقارات تحت التطوير وأنواعها

المبحث الأول: زكاة العقارات تحت التطوير المعدة للبيع، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: العقارات المبيعة على المخطط أو من خلال عقد استصناع

المطلب الثاني: العقارات تحت التطوير المعروضة للبيع

المطلب الثالث: العقارات تحت التطوير المعدة للبيع بعد اكتمالها

المبحث الثاني: زكاة العقارات تحت التطوير المعدة للإيجار، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: العقارات تحت التطوير المعدة للإيجار التشغيلي

المطلب الثاني: العقارات تحت التطوير المعدة للإيجار التمويلي

أسأل الله أن يجنبنا الزلل ويوفقنا لما يرضيه من القول والعمل.

التمهيد

التعريف بالعقارات تحت التطوير وأنواعها

المطلب الأول: التعريف بالعقارات تحت التطوير:

العقار في اللغة: كل مال له أصل، من دار أو أرض أو نخل أو ضيعة أو غير ذلك، مأخوذ من عقر الدار وهو أصلها[1].

وفي الاصطلاح الفقهي:العقار هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر[2].

والمراد بالعقارات تحت التطوير: العقارات غير مكتملة البناء، ويشمل ذلك:

١- الأراضي والمخططات العقارية الخاضعة لتهيئة بنيتها التحتية، كأعمال الردم والإنارة والسفلتة والصرف الصحي، ونحو ذلك.
٢- والمنشآت العقارية قيد البناء، كالدور والأبراج السكنية والتجارية والدكاكين والمحطات والمصانع والاستراحات، ونحوها.

وخرج بذلك الأراضي البيضاء والمباني المكتملة، فليست محل الدراسة في هذا البحث.

المطلب الثاني: أنواع العقارات تحت التطوير:

تتنوع العقارات تحت التطوير بالنظر إلى نية المالك وأثر تلك النية في الزكاة إلى أربعة أنواع:

النوع الأول: العقارات تحت التطوير لغرض الاستعمال:

وهي المعروفة فقهياً ب (عروض القنية) ومحاسبياً ب (الأصول الثابتة). وهي قسمان:

---

[1] لسان العرب، مادة (عقر)

[2] ينظر: فتح القدير ٢١٥/٦، الشرح الكبير للدردير ١٤٥/٣، حاشية الجمل ٧٠٩/١٠، كشاف القناع ٢٧٣/٣

١- **العقارات غير الإنتاجية**، كالعقارات التي يبنيها الشخص للسكنى، أو التي تبنيها المنشأة لتكون مقراً لإدارتها أو لموظفيها؛ فهذه لا زكاة فيها باتفاق العلماء[٣]؛ لقول النبي صلى الله عليه وسلم: "ليس على المسلم في عبده ولا فرسه صدقة"[٤].

٢- **العقارات الإنتاجية**، وهي العقارات المستخدمة لإنتاج مواد أو خدمات مدرة للدخل، كالمصانع والمحطات والمستشفيات والأراضي الزراعية ونحوها؛ فهذه لا زكاة فيها أيضاً؛ لأنها في حكم عروض القنية[٥]؛ وإنما تجب الزكاة في النتاج من المواد المعدة للبيع أو الثمار المنتجة ونحو ذلك. ويخطئ من يلحق هذا القسم بالنوع الثالث الآتي (العقارات لغرض الإيجار)؛ فإن الكسب في العقار المؤجر يتحقق من العقار ذاته، بخلاف العقارات الإنتاجية غير المؤجرة فإن الكسب يتحقق من بيع منتجات متولدة من استخدام العقار.

ونظراً لأن هذين القسمين لا يتحقق منهما أجرة، ولا زكاة في أصلهما، سواء أكانا تحت التطوير أم بعده فلن نتعرض لهما في هذا البحث.

النوع الثاني: العقارات تحت التطوير لغرض البيع:

وهي العقارات التي تطور بنية بيعها بعد اكتمالها أو أثناء البناء أو يكون تطويرها تالياً لإبرام عقد البيع، كما في البيع على المخطط.

النوع الثالث: العقارات تحت التطوير لغرض الإيجار التشغيلي:

وهي التي يبنيها المالك فرداً كان أم مؤسسة لتحقيق عائد إيجاري ببيع منفعتها مع بقاء رقبتها في ملكه.

---

[٣] ينظر: بدائع الصنائع ٢ / ١١، القوانين الفقهية ص٧٠، مغني المحتاج ١ /٥٣٤، المغني ٤ /٢٤٩.

[٤] أخرجه البخاري (١٤٦٣) ومسلم (٩٨٢).من حديث أبي هريرة –رضي الله عنه–.

[٥] ينظر: بدائع الصنائع ٢ / ٤، الفواكه الدواني ١ / ٥١٥، مغني المحتاج ٥١٤/١، المغني ٤ /١٥٤.

النوع الرابع: العقارات تحت التطوير لغرض الإيجار التمويلي:

وهي العقارات التي يؤجرها المالك وهي تحت التطوير مع وعد بالبيع أو بالهبة بعد انتهاء الإجارة.

فهذه الأنواع الثلاثة الأخيرة تجب الزكاة إما في أصلها أو في أجرتها على التفصيل الآتي في المباحث الآتية:

المبحث الأول

زكاة العقارات تحت التطوير المعدة للبيع

والمقصود بها العقارات التي ينوي المطور بيعها وعدم الاحتفاظ بملكيتها، وهي لا تخلو من ثلاث حالات:

الحال الأولى: أن يكون بيعها سابقاً لتطويرها، ولها صورتان:

أ. البيع على المخطط.

ب. الاستصناع العقاري.

والحال الثانية: أن تطور وتعرض للبيع وهي تحت التطوير.

والحال الثالثة: ألا تعرض للبيع إلا بعد اكتمال تطويرها.

وفيما يلي بيان حكم كل منها:

المطلب الأول: زكاة العقارات تحت التطوير المبيعة على المخطط أو من خلال عقد استصناع عقاري:

الفرع الأول: زكاة العقارات تحت التطوير المبيعة على المخطط (الخريطة):

البيع على المخطط (الخريطة) هو بيع العقار قبل بنائه بمواصفات محددة. وهو أحد أشهر صور التطوير العقاري، ولتزايد انتشاره فقد وضعت له الكثير من الدول تنظيمات خاصة به، وفي المملكة العربية السعودية أصدرت وزارة التجارة والصناعة لائحة خاصة بالبيع على الخارطة لضبط أعمال التطوير العقاري وحماية المشترين من تلاعب المطورين في مثل هذه العقود[٦].

وتمتاز هذه العقود بتوفير السيولة للمطور لتنفيذ المشروع بدل تموله من أطراف خارجية، حيث إن المشتري عادة يدفع ثمن شراء الوحدة على دفعات.

والتوصيف الشرعي للبيع على المخطط أنه عقد استصناع، إلا أنه يختلف عن عقد الاستصناع العقاري (المقاولة) المعتاد في أن البائع في البيع على المخطط يملك الأرض ابتداء، فهو يبني على أرض مملوكة له، والتسليم يكون مرة واحدة في نهاية العقد، ولذا فإن الوحدات العقارية المبيعة على المخطط تبقى في ملك البائع –سواء أكان هو من يباشر التطوير أم من خلال مقاول– إلى حين تسليمها للمشتري؛ لأن المعقود عليه موصوف في الذمة وليس معيناً، وضمان هلاك الوحدة العقارية قبل التسليم على البائع، بينما في عقد الاستصناع العقاري تكون الأرض ملك المستصنع وأي بناء يحدثه الصانع على الأرض فيدخل ملك المستصنع وضمانه، فالتسليم على دفعات وليس مرة واحدة.

وبناء على ذلك فالعقارات تحت التطوير المبيعة على المخطط لها حكم عروض التجارة، فتجب الزكاة عند تمام الحول كل سنة فيما أنجز منها بقسطه من الثمن مع خصم الدفعات التي تسلمها من المشتري التي تقابل القدر المنجز من تلك العقارات.

ووجوب زكاة عروض التجارة هو ما عليه عامة أهل العلم خلافاً للظاهرية، وهو خلاف شاذ؛ ولذا حكى بعض أهل العلم الإجماع على وجوب الزكاة في عروض التجارة. قال ابن المنذر: " وأجمعوا على أن في العروض التي تدار للتجارة الزكاة إذا حال عليها الحول"[٧].

---

[٦] تنظر اللائحة في موقع الوزارة: http://mci.gov.sa/LawsRegulations

[٧] الإجماع ١/٤٥.

وقال البغوي: "ذهب عامة أهل العلم إلى أن التجارة تجب الزكاة في قيمتها إذا كانت نصاباً، وقال داود لا تجب. وهو مسبوق بالإجماع"[٨].

ويشترط جمهور أهل العلم في زكاة عروض التجارة –فضلاً عن الشروط العامة في زكاة المال– أن يكون تملك المكلف لها بعقد معاوضة وأن ينوي عند تملكه لها الاتجار بها، على خلاف بينهم في تفاصيل هذين الشرطين ليس هذا موضع بسطه[٩].

وللمحاسبة الزكوية عن العقارات المبيعة على المخطط تجب مراعاة أمرين:

الأول: المعتبر في حساب الزكاة هو قسط المنجز من الوحدة العقارية إلى الثمن الذي تم التعاقد عليه، وليس القيمة السوقية للمنجز من الوحدة في تمام الحول، ولا مقدار الدفعات التي قبضها المطور من المشتري.

فعلى سبيل المثال: لو أن مطوراً باع وحدة عقارية على الخريطة بمبلغ مئة والتسليم بعد سنتين، وفي نهاية السنة الأولى أنجز نصف الوحدة، والقيمة السوقية للمنجز منها تساوي ستين، والدفعات التي تسلمها المطور من المشتري تساوي أربعين ، فالعروض تقوم بخمسين؛ لأن ارتفاع القيمة السوقية للوحدة أو انخفاضها لا يؤثر على الثمن الذي باع به المطور؛ إذ المعتبر في تقويم عروض التجارة هو الثمن الذي يبيع به التاجر وليس قيمتها في السوق، فعن جابر بن زيد –رضي الله عنه– في عرض يراد به التجارة قال: ((قومه بنحو من ثمنه يوم حلت فيه الزكاة، ثم أخرج زكاته)) [(١٠)]؛ ولأن ما يدفعه المشتري للمطور من دفعات ثمناً لشراء العقار ليس بالضرورة أن يتناسب مع القدر المنجز منه.

والثاني: تعد التدفقات النقدية المستلمة من المشتري قبل تسليم العقار قيد التطوير ديناً في ذمة البائع (المطور)، وعلى هذا فيخصم مقدار المطور ما تسلمه منها من قيمة عروض التجارة، ففي المثال السابق يقيم العروض بخمسين ويخصم منها أربعين، فالزكاة تجب في

---

[٨] شرح السنة ٥٣/٦.

[٩] ينظر في تفصيل ذلك: بدائع الصنائع ١٧/٢، المنتقى شرح الموطا ١٠١/٢، المجموع شرح المهذب ٤٨/٦، الفروع ٦٢٥/٢

(١٠) الأموال لأبي عبيد ص ٤٢٦ .

عشرة، فإن كانت الدفعات المستلمة مساوية أو أكثر من قيمة المنجز من العقار فلا زكاة فيه؛ لأن الدين يمنع وجوب الزكاة، كما سيأتي بيانه في المطلب الثالث بإذن الله.

الفرع الثاني: زكاة العقارات تحت التطوير من خلال عقد استصناع عقاري:

عقد الاستصناع هو: بيع موصوف في الذمة شرط فيه عمل الصانع[١١].

والمقصود هنا الاستصناع الذي ينفذه الصانع على أرض مملوكة للمستصنع، وبذا فارق البيع على الخريطة الذي تكون فيه الأرض ملك المطور قبل البيع؛ ولذا فإن التسليم في الاستصناع العقاري يكون على مراحل، وما يصنعه المطور العقاري (المقاول) على الأرض فإنه يدخل فوراً في ملك المستصنع وضمانه، فلو هلك البناء قبل اكتماله بدون تعد ولا تفريط من الصانع فإنه يهلك على المستصنع؛ لأنه في ملكه ومقبوض له.

وبالنظر إلى الصانع (المطور) في عقد الاستصناع فإن العقد يرتب له ديناً في ذمة المستصنع وهو ثمن الاستصناع، إلا أن هذا الدين لا يكون مستحقاً له إلا بتنفيذ العين المصنوعة، وفي المقابل يكون على الصانع دين موصوف في الذمة وهو العين المستصنعة، ولا يكون هذا الدين مستحقاً في ذمة الصانع إلا بالقدر الزائد من الدفعات التي قبضها من الثمن ولا يقابلها جزء منفذ من العين المصنوعة، ولذا فإن الزكاة في هذه الحال تأخذ حكم زكاة الديون وليس عروض التجارة.

ولأهل العلم في زكاة الدين المرجو الذي للمكلف خمسة أقوال:

القول الأول: تجب زكاته كل سنة ولو لم يقبضه. وهو مروي عن عثمان وابن عمر وجابر – رضي الله عنهم–[١٢]. وهذا مذهب الشافعية[١٣].

القول الثاني: تجب زكاته بعد قبضه لما مضى من السنين. وهو مروي عن علي وعائشة – رضي الله عنهم–[١٤]. وهو مذهب الحنفية والحنابلة[١٥].

---

[١١] ينظر: رد المحتار ٤٧٤/٧، التاج والإكليل ٥١/٦، الإنصاف ١٠٥/١١.

[١٢] الأموال لأبي عبيد ٥٢٦/١.

[١٣] تحفة المحتاج ٣٣٥/٣، أسنى المطالب ٣٥٥/١.

[١٤] المصنف لابن أبي شيبة ٥٢/٣.

[١٥] بدائع الصنائع ١٠/٢، فتح القدير ١٦٧/٢، ، شرح المنتهى ٣٩٠/١، كشاف القناع ١٧١/٢.

القول الثالث: تجب الزكاة بعد قبضه لسنة واحدة سواء أكان دين تجارة أم غيره. وهو رواية عند الحنابلة[16].

القول الرابع: التفصيل: فإن كان دين تجارة مرجواً فيزكى الدين الحال ولو لم يقبض، ويزكى الدين المؤجل بقيمته لو كان حالاً، وأما إن كان قرضاً نقدياً فتجب الزكاة فيه بعد قبضه لسنة واحدة. وهذا مذهب المالكية[17].

القول الخامس: لا زكاة في الدين مطلقاً ولو بعد قبضه، حالاً كان أم مؤجلاً، مرجواً أم مظنوناً. وهذا مذهب الظاهرية[18].

وأما الدين المظنون فاختلف فيه أهل العلم على ثلاثة أقوال:

القول الأول: تجب زكاته بعد قبضه لما مضى من السنين. وهو قول الحنفية والشافعية والحنابلة[19].

والقول الثاني: تجب زكاته بعد قبضه لسنة واحدة. وهو مذهب المالكية[20].

والقول الثالث: لا زكاة في الدين المظنون وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية[21]، ومذهب الظاهرية بناء على أصل قولهم في زكاة الدين[22].

---

[16] المغني ٣٤٥/٢، الإنصاف ٣٢٥/٦.

[17] مواهب الجليل ٣٢١/٢، التاج والإكليل ١٦٨/٣.

[18] المحلى ٢٢١/٤.

[19] فتح القدير ١٦٧/٢، البحر الرائق ٢٢٠/٢، رد المحتار ٢٦٦/٢، نهاية المحتاج ١٣١/٣، تحفة المحتاج ٣٣٥/٣، أسنى المطالب ٣٥٥/١، المغني ٣٤٥/٢، الشرح الكبير ٣٢٥/٦، شرح المنتهى ٣٩٠/١.

[20] شرح الخرشي ١٩١/٢، التاج والإكليل ١٦٨/٣، حاشية الدسوقي ٤١٦/١.

[21] مجموع الفتاوى ٥٠٦/٥، الإنصاف مع الشرح الكبير ٣٢٥/٦.

[22] المحلى ٢٢١/٤.

ولا يتسع المقام هنا لعرض أدلة الأقوال ومناقشتها فقد سبقت مناقشة ذلك باستفاضة في الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة، وكتب فيها الباحث بحثاً مفصلاً، والذي انتهت إليه الندوة المشار إليها هو وجوب الزكاة في الدين التجاري المرجو حالاً كان أم مؤجلاً إلا أن المؤجل تستبعد منه أرباح التمويل التي تخص الفترة التالية للعام الزكوي، أي يؤخذ بقيمته الحالة فقط[٢٣]، وهذا القول يتفق مع قول المالكية في ديون التجارة. قال في الشرح الكبير: "وإلا يرصد الأسواق بأن كان مديراً وهو الذي يبيع بالسعر الواقع ويخلفه بغيره كأرباب الحوانيت زكى عينه ولو حلياً، ودينه -أي عدده- النقد الحال المرجو المعد للنماء، وإلا يكن نقدا حالاً بأن كان عرضاً أو مؤجلاً مرجوين .. قوَّمه بما يباع به على المفلس العرض بنقد والنقد بعرض ثم بنقد وزكى القيمة"[٢٤]. ولا شك أن الديون الناشئة من التطوير العقاري هي ديون تجارية.

وأما الدين المظنون فالذي يترجح عدم وجوب الزكاة فيه لا في حال كونه في ذمة المدين ولا عند القبض؛ لأن ملك الدائن له ملك ناقص، وهو لا يتمكن من الانتفاع أو التصرف به. وفي الشركات والمؤسسات التجارية حيث يتعذر على التاجر أن يحدد أكثر من حول لاحتساب الزكاة، فإن ما يقبضه من هذه الديون التي كانت مظنونة يضم إلى ما عنده من الأموال ويزكيه معها في تمام الحول لسنة القبض، ولا يؤخره إلى تمام الحول التالي؛ لأنه يترتب على ذلك تأخير الزكاة عن موعدها.

وبناء على ما سبق فيمكن القول: إن العقارات التي يتم تطويرها من خلال عقد استصناع لا زكاة فيها على الصانع (المطور)؛ لعدم تملكه لها، ولا أثر لتغير قيمتها أثناء التطوير على زكاته، وإنما تجب عليه الزكاة في ثمنها المقبوض له وفي الدين المستحق له في ذمة المستصنع، فينظر إلى الأرصدة النقدية الموجودة عنده في نهاية الحول من الدفعات التي

[٢٣] ينظر: بحث زكاة الديون التجارية، د. يوسف الشبيلي، الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة.

[٢٤] الشرح الكبير للدردير ١/ ٤٧٢، وينظر: بلغة السالك ١/٦٤٠.

قبضها ويضم إليها الديون المستحقة له في ذمة المستصنع، ثم يخصم الدين المستحق عليه لصالح المستصنع.

وللوصول إلى قدر الدين المستحق له أو عليه ينظر إلى القدر المنجز من العقار تحت التطوير وتقابل به الدفعات المقبوضة من الثمن، والفرق بينهما يكون إما ديناً له أو عليه.

فعلى سبيل المثال: لو كان ثمن تطوير الوحدة مائة وفي تمام الحول كان قد أنجز نصف البناء وقبض من الثمن أربعين، فيضيف إلى أمواله الزكوية عشرة باعتبارها ديناً مستحقاً له، وإن كان قبض ستين فيخصم من أمواله الزكوية عشرة باعتبارها ديناً مستحقاً عليه، وأما الثمن المقبوض أي الأربعون أو الستون بحسب ما آل إليه عنده في تمام الحول، فلو بقي نقوداً فيزكيه زكاة النقود، وإن اشترى به عروض تجارة فيزكيه زكاة عروض التجارة، وإن تحول إلى عروض قنية فلا زكاة فيه.

أي أن المعادلة الزكوية واحدة في الاستصناع العقاري والبيع على الخريطة؛ إلا أنها باعتبارين مختلفين؛ فتقييم القدر المنجز من البناء في الاستصناع باعتباره أنشأ ديناً للمطور (الصانع)، أما في البيع على الخريطة فيقوم البناء باعتباره عروض تجارة مملوكة للمطور (البائع)، ونتيجة المعادلة واحدة، ولكن قد يختلف الرأي الفقهي في أحدهما فتختلف النتيجة.

المطلب الثاني: زكاة العقارات المعروضة للبيع وهي تحت التطوير:

تعمد بعض شركات التطوير العقاري إلى عرض وحداتها العقارية للبيع وهي في مرحلة التطوير، لاسيما في المراحل الأخيرة أو ما يعرف بمرحلة التشطيب؛ لتفاوت رغبات الناس وأذواقهم في الإخراج النهائي من أصباغ وديكورات ونحو ذلك.

والعقارات في هذه الحال تعد عروض تجارة، فتجب فيها الزكاة بقيمتها السوقية في نهاية الحول، وإن لم يكتمل بناؤها أو تبع.

ومن الناحية المحاسبية تصنف هذه العقارات ضمن الأصول المتداولة وتظهر في المركز المالي بالتكلفة (Coast Value)، إلا أن المعتبر شرعاً في مثل هذه الحال هو القيمة السوقية وهي ما يعبر عنه محاسبياً بالقيمة العادلة (Fare Value).

وفي حال تعذر معرفة القيمة العادلة لتلك الأصول فللمنشأة أن تلجأ إلى الخرص والتقدير، بناء على تكلفة التطوير وحركة السوق ودراسة الجدوى وغيرها من القرائن. والأخذ بالتقدير معتبر شرعاً في مسائل كثيرة في الشريعة؛ يقول شيخ الإسلام ابن تيمية: ((والخرص لا يعرف مقدار المكال، إنما هو حرز وحرس، وهذا متفق عليه بين الأئمة، ثم إنه قد ثبت عنه أنه أرخص في العرايا يبتاعها أهلها بخرصها تمراً، فيجوز ابتياع الربوي هنا بخرصه، وأقام الخرص عند الحاجة مقام الكيل، وهذا من تمام محاسن الشريعة، كما أنه في العلم بالزكاة وفي المقاسمة أقام الخرص مقام الكيل)) (٢٥).

المطلب الثالث:العقارات تحت التطوير المعدة للبيع بعد اكتمالها:

اختلف العلماء المعاصرون في حكم زكاة العقارات تحت التطوير التي ينوي المالك بيعها بعد اكتمالها على قولين:

القول الأول:

وجوب زكاتها كل سنة بقيمتها السوقية، وممن أخذ بهذا القول المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، حيث نص معيار الزكاة على أن " الأعمال الإنشائية قيد التنفيذ تزكى بقيمتها يوم الوجوب وبحالتها الراهنة"[٢٦]. وبهذا القول أخذ كذلك دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات لبيت الزكاة الكويتي[٢٧].

ويمكن أن يستدل لهذا القول بعدة أدلة:

الدليل الأول:

(٢٥) مجموع الفتاوى ٢٠/ ٣٥٠ .

٢٦ المعايير الشرعية/ معيار الزكاة

٢٧ دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، لبيت الزكاة الكويتي،

حديث سمرة –رضي الله عنه– قال: كان النبي صلى الله عليه وسلم يأمرنا أن نخرج الزكاة مما نعده للبيع[٢٨].

ووجه الدلالة: أن الحديث دل على وجوب الزكاة فيما يعد للبيع –أي ينوى به البيع– وإن لم يعرض للبيع فعلاً، ومن المعلوم أن العقارات تحت التطوير معدة للبيع فتجب فيها الزكاة بمقتضى هذا الحديث.

نوقش:

بأن الحديث في إسناده ضعف كما هو مبين في تخريجه، فلا يصح الاحتجاج به.

الدليل الثاني:

أن نية التجارة موجودة لدى المالك من حين تملك تلك العقارات، فهو يبنيها لأجل بيعها بعد اكتمالها، وما كان كذلك فيصدق عليه ضابط عروض التجارة؛ فإن عروض التجارة هي: كل ما أعد للبيع والشراء بقصد الربح"[٢٩].

ونصوص الفقهاء في تعريف عروض التجارة تدل على أن المعتبر هو نية الاتجار وليس عرض السلعة للبيع.

قال القاضي عبد الوهاب: " وما اشتري بنية التجارة ففيه الزكاة"[٣٠].

[٢٨] أخرجه أبو داود في كتاب الزكاة، باب العروض إذا كانت للتجارة برقم (١٣٣٥)، والدارقطني في كتاب الزكاة، باب زكاة مال التجارة وسقوطها عن الخيل والرقيق ١٢٨/٢، وحسن إسناده ابن عبد البر في الاستذكار ١٧٠/٣ والضياء المقدسي الأحاديث المختارة ٢٢٢/٢، وقال الذهبي في ميزان الاعتدال ٤٠٧/١:"هذا إسناد مظلم، لا ينهض بحكم"، وقال النووي في "المجموع" ٤٨/٦: "وفي إسناده جماعة لا أعرف حالهم. ولكن لم يضعفه أبو داود، وقد قدمنا أن ما لم يضعفه فهو حسن عنده"، وقال ابن حجر في تلخيص الحبير ١٧٩/٢:: "في إسناده جهالة"، وضعفه الألباني في إرواء الغليل ٣١٠/٣.

[٢٩] ينظر: المبسوط ١٩٨/٢، مواهب الجليل ٣١٦/٢، المجموع شرح المهذب ٦/٦، المغني ٢٤٨/٤.

[٣٠] التلقين ص١٥٣

وقال النووي: "ومال التجارة: كل ما قصد الاتجار فيه عند اكتساب الملك بمعاوضة محضة...وإذا اقترنت نية التجارة بالشراء، فإن المشترى يصير مال تجارة، ويدخل في الحول، سواء اشتري بعرض، أو نقد، أو دين حال، أو مؤجل"[٣١].

وقال المرداوي: "معنى نية التجارة: أن يقصد التكسب به بالاعتياض عنه لا بإتلافه أو مع استبقائه"[٣٢].

وفي شرح المنتهى: " العرض: ما يعد لبيع وشراء لأجل الربح"[٣٣].

الدليل الثالث:

أن هذه العقارات تعد أموالاً نامية، فهي تنمو بتطويرها سنة بعد أخرى، ونماؤها كامن في قيمتها، والبيع يظهر ذلك النماء ولا يحدثه، وبالتأمل فيما أوجب الشارع فيه الزكاة من الأموال فإن الوصف الجامع لها أنها أموال نامية حقيقة كالسائمة والخارج من الأرض، أو قابلة للنماء بالتصرف كالنقدين، بخلاف ما لا يعد للنماء من الأموال فلا زكاة فيه. قال الزرقاني:" الأصل المجمع عليه في الزكاة إنما هو في الأموال النامية أو المطلوب فيها النماء بالتصرف"[٣٤].

ويناقش:

بأن وصف النماء ليس علة مطردة، فثمة أموال نامية ولا زكاة فيها عند كثير من العلماء كالخارج من الأرض من الفواكه والخضروات ونحوها.

الدليل الرابع:

أن الأموال نوعان: عروض قنية وعروض تجارة، فعروض القنية لا زكاة فيها إلا ما كان مالاً زكوياً بأصله كالنقود، وعروض التجارة تجب فيها الزكاة، والعقارات تحت التطوير أقرب إلى عروض التجارة منها إلى عروض القنية.

---

[٣١] روضة الطالبين ١٢٧/٢

[٣٢] الإنصاف ١٥٤/٣

[٣٣] شرح منتهى الإرادات ٤٠٧/١

[٣٤] شرح الزرقاني على الموطأ ١٤١/٢.

القول الثاني:

لا تجب فيها الزكاة، ولكن إذا باعها فيزكيها لسنة واحدة، وممن أخذ بهذا القول د. عبد العزيز القصار و د. محمد الفزيع في بحثيهما المقدمين للندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة[٣٥].

استدل أصحاب هذا القول بعدة أدلة، منها:

الدليل الأول:

"أن هذه العقارات لم تعد في وقت التطوير للبيع، وإنما تأتي مرحلة البيع لاحقة بفترة ربما تتجاوز السنتين والثلاث، بل هي غير معروضة للبيع أصلاً، فلا ينطبق عليها وصف عروض التجارة التي عناها الفقهاء من أن العروض ما كانت معدة للبيع"[٣٦].

ويناقش:

بأن شرط وجوب الزكاة أن تكون معدة للبيع لا أن تكون معروضة، وقد سبق نقل نصوص الفقهاء في ذلك، وتسميتها عروضاً لا يلزم منه أن تكون معروضة فعلاً وإنما المراد أن من شأنها أن تعرض للبيع والشراء؛ فالعروض في اللغة: جمع عَرَض، وهو كلُّ مال سوى النَّقدين، وسمِّي بذلك؛ لأنه لا يستقرُّ، يعرض ثم يزول[٣٧].

الدليل الثاني:

أن عروض التجارة في حكم النقود، بجامع أن كلاً منهما أموال سائلة يقلب أحدهما إلى الآخر، فالعروض تباع فتتحول نقوداً ثم يشترى بها عروض وهكذا، ولذا ألحقت عروض التجارة بالنقود في أحكام الزكاة، فهي تقوم بها، ويكمل كل منهما حول الآخر، وتخرج زكاة العروض من النقود، ، ونصاب العروض هو نصاب النقود، ومقدار زكاتها بقدرها، فإذا انتفى عن العروض هذا المعنى تعذر إلحاقها بها في الأحكام. والعقارات تحت التطوير

---

٣٥ وقد تيسر لي الاطلاع على بحث د. القصار دون بحث د. الفزيع.

٣٦ زكاة العقارات تحت التطوير، أ.د. عبد العزيز القصار، بحث مقدم للندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة. ص١٤

٣٧ المصباح المنير، مادة ع ر ض، الموسوعة الفقهية ٢٦٨/٢٣

خرجت عن هذا المعنى لكونها غير متداولة أي غير قابلة للتسييل بسهولة؛ فإجراء أحكام زكاة النقود عليها من كل وجه لا يخلو من الإضرار بحق المزكي.

ويناقش:

بأنه إذا كان هناك سوق مناسبة لبيع العقارات وهي تحت التطوير إلا أن المالك أرجأ البيع إلى حين اكتمال البناء طلباً لزيادة الربح فقد تحقق فيها وصف السيولة.

الدليل الثالث:

لو قيل بزكاتها بقيمتها فما هو التقويم المعتبر؟ هل القيمة الدفترية للأرض؟ أم معها وقيمة الإنشاءات؟ أم القيمة السوقية؟ وأي قيمة سوقية والبناء لم يكتمل بعد؟ وربما لا يوجد مقارب لها لتفاوت تقييم البناء ومواده مع اعتبار قيمة الأرض وتغيرها، ولذا فمن الصعوبة الوصول لتقويم عادل[٣٨].

ويناقش:

بأن المعتبر هو القيمة السوقية للأرض مع قيمة الإنشاءات، ويكفي في ذلك التقدير؛ لما سبق من أن التقدير معتبر في الشرع في أبواب كثيرة، كما أن المعايير المحاسبية أيضاً تأخذ بمبدأ التقدير فيما يتعذر فيه الوصول إلى القيمة الفعلية، فالمخصصات بجميع أنواعها تحسب بالتقدير، بل حتى الأصول الثابتة –حيث لا يوجد سوق متداولة لها– تسمح المعايير المحاسبية الدولية بإظهارها في المركز المالي للمنشأة بقيمتها العادلة أو بالتكلفة مع حسم أقساط الاستهلاك.

الدليل الرابع:

تخريج المسألة على زكاة التاجر المتربص عند المالكية، فإن المطور يتربص اكتمال البناء ليبيع فهو كالتاجر الذي يحتكر سلعته أعواماً متربصاً بها الأسواق.

وقد اختلف أهل العلم في زكاة التاجر المتربص على قولين:

القول الأول:

---

[٣٨] زكاة العقارات تحت التطوير، أ.د. عبد العزيز القصار، بحث مقدم للندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة. ص ١٦

التفرقة بين التاجر المدير والتاجر المحتكر. وهذا قول المالكية؛ فالمدير —وهو من يبيع بالسعر الواقع ويخلف ما باعه بغيره- يزكي قيمة العروض كل سنة، وأما المحتكر — وهو من يرصد السوق وليس من شأنه تقليب المال- فإنه يزكي ثمن العروض لسنة واحدة مرة واحدة إذا بيعت بعد مضي سنة فأكثر على أصل المال الذي اشتريت به[٣٩].

واستدل المالكية على عدم وجوب الزكاة على المحتكر قبل بيعه بأن الأصل في العروض عدم وجوب الزكاة؛ لقول النبي – صلى الله عليه وسلم-: " ليس على المسلم في عبده ولا فرسه صدقة"[٤٠]. وإنما الذي أخرجها عن هذا الأصل نية التجارة، والتجارة تقتضي تقليب المال، وأما مجرد نية البيع فلا أثر لها في إيجاب الزكاة؛ إذ لو أثرت دون عمل لوجبت الزكاة بالنية مفردة على من كان عنده عرض للقنية فنوى بيعه، ولا أحد يقول به[٤١]. وأما إيجاب الزكاة عليه لسنة واحدة فلأن المال قد نض في يده في طرفي الحول، ولو كانت أحوالاً، فإنه حصل منها حول واحد نض في طرفيه المال ولا اعتبار بما بين ذلك[٤٢].

القول الثاني:

عدم التفرقة بين التاجر المدير والمحتكر، فمتى ملك السلعة ومن نيته بيعها فعليه زكاتها كل سنة بقيمتها وإن لم تبع. وهذا قول الحنفية والشافعية والحنابلة [٤٣].

وحجة هذا القول: عموم الأدلة في وجوب زكاة عروض التجارة، ومنها حديث سمرة — السابق- قال: أمرنا رسول الله – صلى الله عليه وسلم- أن نخرج الصدقة مما نعده للبيع، وليس ثمة ما يخرج التاجر المحتكر عن هذا العموم.

---

٣٩ حاشية الدسوقي ٤٧٤/١ شرح الخرشي ١٩٦/٢ بلغة السالك ٦٣٧/١.

٤٠ الحديث سبق تخريجه

٤١ المنتقى للباجي ١٢٣/٢.

٤٢ المنتقى للباجي ١١٣/٢.

٤٣ الكفاية على الهداية ٢٢٢/٢رد المحتار ٢/ ٢٧٧ تحفة المحتاج ٢٩٣/٣ المغني ٣٣٨/٢.

وبصرف النظر عن الترجيح بين قول الجمهور وقول المالكية فيناقش أصل تخريج المسألة على التاجر المحتكر:

بأن شركات التطوير العقاري تختلف عن التاجر المحتكر؛ فهي تقلب العقارات المطورة بيعاً وشراءً، فكلما أكملت بناء وحدات عقارية عرضتها للبيع، فهي لا ترصد الأسواق، ولذا يكون عندها في الغالب وحدات معروضة للبيع على مدار العام، فهي أشبه بالتاجر المدير الذي لديه مخزون سلعي من العروض ويحتاج إلى تصريفه لفترة طويلة، وربما تمتد لسنوات، فيعرض بعضه ويحتفظ بالبعض في مستودعاته حتى يحين موعد بيعه، وكل هذه السلع –المعروضة والمخزنة– تعد عروض تجارة، وتجب فيها الزكاة كل سنة، وهذا بخلاف التاجر المحتكر فهو لا يقلب شيئاً من بضاعته، وإنما يحتكرها ليرصد ارتفاع الأسعار؛ ولذا عد فقهاء المالكية أرباب الحوانيت تجاراً مديرين؛ لأن تجارتهم على مدار العام. قال الزرقاني: "وحاصله أن إدارة التجارة ضربان: أحدهما: التقلب فيها، وارتصاد الأسواق بالعروض فلا زكاة، وإن أقام أعواما حتى يبيع فيزكي لعام واحد. والثاني: البيع في كل وقت بلا انتظار سوق كفعل أرباب الحوانيت فيزكي كل عام.[٤٤]"

الموازنة بين القولين:

بالنظر في أدلة القولين السابقين في حكم زكاة العقارات قيد التطوير التي ينوي بيعها بعد اكتمالها نجد أن كلا القولين له حظ من النظر، ولعلي أطرح عدداً من النقاط في التوفيق بين القولين لتضييق دائرة الخلاف:

أولاً– ربط وجوب الزكاة ببيع العقار المطور –كما هو القول الثاني– متعذر في شركات التطوير العقاري التي يكون من طبيعة نشاطها تطوير العقارات وبيعها على مدار العام؛ إذ يلزم منه أن يكون للشركة أحوال كثيرة في العام الواحد، فلو باعت الشركة وحدة عقارية في الشهر الأول، ثم باعت أخرى في الشهر الثاني، فلا يخلو الأمر:

---

[٤٤] شرح الزرقاني ١٦١/٢

أ. إما أن تزكي ثمن كل وحدة فور بيعها وتجعل لكل ثمن حولاً مستقلاً ليزكى مرة أخرى بعد سنة من تاريخ زكاته الأولى، وهذا يلزم منه أن يكون للشركة أحوال كثيرة في العام الواحد، فضلاً عن استحالة تتبع التدفقات النقدية الداخلة والخارجة على مدار العام؛ لأن النقود لا يتميز بعضها عن بعض فما دخل في هذا الشهر قد يكون هو ما خرج في الشهر الذي يليه وقد يكون غيره.

ب. وإما أن تزكي ثمن كل وحدة فور بيعها ثم تزكي جميع الأرصدة النقدية لديها في نهاية الحول، وهذا يؤدي إلى الثنيا في الزكاة، فالمال الواحد ربما زكي مرتين، بل ربما لا يكون بين الزكاتين سوى أيام معدودة.

ت. وإما أن تؤخر حساب الزكاة عن أثمان الوحدات التي تباع خلال العام لتضيفها إلى وعائها الزكوي في نهاية الحول، وهذا يؤدي إلى الثنيا أيضاً فلربما كان مصدر بعض الأرصدة والأموال في الوعاء الزكوي آخر الحول من بيع تلك الوحدات.

ث. وإما ألا تحسب زكاة الوحدة عند بيعها ولا تضيف ثمنها إلى الوعاء الزكوي للشركة في نهاية العام اكتفاء بزكاة الأرصدة النقدية في نهاية العام وهذا يؤدي إلى عدم إخراج الزكاة عنها أو عن بعضها؛ لأن من المحتمل أن تكون تلك المبالغ صرفت قبل تمام الحول.

ثانياً– لتجنب الإشكال الشرعي والمحاسبي على القول الثاني فأرى –أنه في حال الأخذ به– فلا يربط وجوب الزكاة بالبيع أو بالعرض الفعلي، بل يقال بوجوب الزكاة على العقارات المكتملة أو التي تحت التطوير المعروضة للبيع نهاية الحول أو التي تنوي الشركة بيعها خلال العام التالي للحول، وهي ما يعبر عنه محاسبياً بالأصول المتداولة، وهي الأصول السائلة أو القابلة للتسييل خلال سنة فأقل من تاريخ المركز المالي، وبذا نضمن من أن جميع العقارات قد زكيت دون أن يكون هناك ثنيا في الزكاة.

وعلى هذا فينبغي ألا يكون هناك خلاف بين القولين على وجوب الزكاة في العقارات المتداولة أي المتوقع اكتمال تطويرها أو عرضها للبيع خلال سنة فأقل من الحول ولو كانت تلك العقارات تحت التطوير وقت وجوب الزكاة.

ثالثاً– ينحصر الخلاف بين القولين فيما أرى في العقارات تحت التطوير غير المتداولة وهي المتوقع اكتمالها أو عرضها للبيع بعد أكثر من سنة من تاريخ تمام الحول، فهذه العقارات ينوي الملك بيعها في المآل، ولكنها ليست معروضة للبيع في الحال، ومن هنا نشأ النزاع: هل المعتبر المآل أم الحال؟.

وتخريج شركات التطوير العقاري على التاجر المحتكر عند المالكية محل نظر في نظر الباحث؛ لأن ههذ الشركات تعرض وحداتها العقارية بعد اكتمالها ثم تخلفها بغيرها، وهكذا، وفي الوقت الواحد قد يكون عندها عقارات مكتملة معروضة وعقارات أخرى تحت التطوير، فهي تدير كأرباب الحوانيت، ولا تحتكر، بخلاف التاجر المحتكر فهو خامل طيلة العام ثم ينشط للبيع وقت رواج السلعة، وإذا باع سلعته فلا يخلفها بغيرها؛ ولذا فعند المالكية تاجر مدير وتاجر محتكر وليس عروضاً مدارة وعروضاً محتكرة، فالتاجر الواحد لا يكون عندهم مديراً محتكراً في بضاعة من جنس واحد في آن واحد؛ لأنه إذا كان يبيع بعض بضاعته ويخلفها بغيرها ويحتفظ بالبعض الآخر فهو مدير لا محتكر.

وبناء على ما سبق فالذي يظهر هو عدم إطلاق القول بوجوب زكاة العقارات تحت التطوير من عدمه، فلا تخلو هذه العقارات من ثلاث حالات:

الحال الأولى: ألا يكون هناك ما يمنع من بيع العقارات وهي تحت التطوير:

فإذا كان بمقدور المالك أن يبيع ولكنه أرجأ البيع إلى حين اكتمال البناء رغبة في زيادة الربح، فالأقرب في هذه الحال وجوب الزكاة، وذلك بأن يقدر المالك قيمتها السوقية العادلة ويخرج ربع عشر القيمة، فإذا تعذر الوصول لقيمة عادلة فيكفي الخرص، ويمكن أن ينبنى التقدير على التكلفة وهامش الربح المتوقع بنسبة المنجز من المشروع.

والمرجح لهذا القول أن العقارات في هذه الحال تعد عروض تجارة، وشركات التطوير العقاري تقلب المال في شراء العقارات وتطويرها ثم بيعها، فيأتي الحول ومنها ما هو مكتمل ومنها ما هو تحت التطوير، فالدورة التجارية مستمرة، وهذه العقارات تنمو سنة بعد أخرى.

الحال الثانية: أن يكون هناك ما يمنع من بيعها وهي تحت التطوير:

والموانع متعددة وقد تكون شرعية أو قانونية أو اقتصادية:

١- فمن الموانع الشرعية:

أن تكون العقارات مرهونة للغير، فلا يجوز بيعها حينئذٍ لتعلق حق الغير، أو يكون هناك منازعة على العقارات تمنع إفراغها للغير كالمساهمات العقارية المتعثرة، فلا يجوز بيعها حينئذ لعدم القدرة على التسليم، فمع هذه الموانع الشرعية لا يصدق على تلك العقارات أنها عروض تجارة ولو كان من نية المالك بيعها بعد زوال المانع.

٢- ومن الموانع القانونية:

أن تكون رخصة تنفيذ المشروع لا تجيز للمالك أن يبيع الوحدة العقارية قبل اكتمالها، ومن ذلك صناديق التطوير العقاري المغلقة التي لا يسمح فيها بتداول الوحدات ولا ببيع العقارات إلا بعد اكتمالها، فهذا النوع يمكن أن يخرج على قول المالكية في التاجر المحتكر؛ لأن مدير الصندوق لا يبيع الوحدات العقارية ويخلفها بغيرها وإنما هو مشروع واحد، يطوره ثم يبيعه في نهاية عمر الصندوق، ولوباع المدير قبل اكتمال التطوير لعد مخالفاً للائحة الصندوق والرخصة الممنوحة له، فلا يصدق على العقارات حينئذ أنها عروض تجارة.

ولذا ينبغي التفرقة في زكاة العقارات تحت التطوير بين زكاة شركات التطوير العقاري التي تشتري العقارات وتطورها ثم تبيعها وتخلفها بغيرها، فهذه تجب زكاتها كل سنة، وبين الصناديق المغلقة والمشروعات العقارية المحددة التي لا يسمح فيها بالبيع إلا مرة واحدة بعد اكتمال المشروع فهذه تزكى مرة واحدة عند تصفية الصندوق أو المشروع كلياً أو جزئياً.

٣- ومن الموانع الاقتصادية:

أن يكون هناك كساد يمنع من بيع العقارات تحت التطوير إلا بخسارة، فلا تجب الزكاة حينئذٍ بناء على قول بعض فقهاء المالكية في العروض إذا كسدت، فقد ذهب ابن نافع وسحنون من المالكية إلى أن التاجر المدير لا يقوم ما بار -أي كسد- من سلعه وينتقل للاحتكار، وخص اللخمي وابن يونس الخلاف بما إذا بار الأقل، فإن بار النصف أو

الأكثر لم يقوم اتفاقا[٤٥]، وجمهور أهل العلم على أن الكساد لا يمنع من وجوب زكاة عروض التجارة.

وما ذهب إليه المالكية هو الأرجح، فإن من القواعد الشرعية المقررة أن الضرر يزال، ولأن هذه العقارات مع وجود الكساد لا تعد عروض تجارة لوجود ما يمنع من بيعها.

الحال الثالثة: أن تكون العقارات تحت التطوير ممولة من ديون:

وهذه الحال يكثر وقوعها في عمل شركات التطوير العقاري، بحيث تمول الشركة مشروعاتها العقارية من مصادر تمويل خارجية وليس من مصادرها الذاتية، ومن ذلك:

١- أن تنفذ مشروعاتها من خلال مقاولين من الباطن، وتسدد بعض دفعاتهم من مبيعاتها من الوحدات العقارية.
٢- شراء المواد من الموردين من خلال عقود توريد بدفعات مؤجلة، بحيث تجري شركة التطوير العقاري موازنة بين التدفقات النقدية الداخلة الناتجة من بيع الوحدات العقارية والتدفقات الخارجة الناتجة من شراء تلك المواد.
٣- الحصول على التمويل من البنوك أو من غيرها من شركات التمويل لتنفيذ مشروعاتها العقارية.

ففي جميع هذه الحالات يظهر المركز المالي لشركة التطوير العقاري مديناً للمقاولين أو للموردين أو للبنوك، وهنا سواء قلنا بوجوب زكاة تلك العقارات أو بعدم وجوبها فالنتيجة واحدة؛ لأنا إن اعتبرنا تلك العقارات أموالاً زكوية فتخصم قيمة الدين الممول لها، وإن قلنا إنها أموال غير زكوية فلا يخصم لأنه استخدم في تمويل أصل زكوي.

[٤٥] حاشية الدسوقي ١/٤٧٥.

وخصم الدين الذي على المكلف سواء أكان حالاً أم مؤجلاً، من أمواله الزكوية الظاهرة والباطنة هو ما عليه المذهب الحنبلي والقول القديم للشافعي ومذهب الحنفية فيما عدا الزروع والثمار[٤٦]، وهو ما أخذ به المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية[٤٧]، ويراعى في خصم الدين المؤجل أن تستبعد تكلفة التمويل التي تخص الفترة التالية للعام الزكوي، وألا يكون الدين في مقابل أصول غير زكوية –أي عروض قنية– للمدين، بمعنى أن المدين إذا كان قد استخدم الدين في تملك عروض قنية فلا يخصم مقدار ذلك الدين من أمواله الزكوية؛ لئلا يؤدي إلى الخصم المزدوج؛ إذ إن خصم هذه الديون مع أنها استخدمت فيما لا تجب فيه الزكاة من أصول ثابتة ونحوها يؤدي إلى خصمها مرتين.

وقد أخذ بهذا الضابط الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة وندوة البركة الحادية والثلاثون، ونصهما: "لا يحسم من الموجودات الزكوية الديون التي استخدمت في تمويل أصول غير زكوية".

وبناء على ذلك فعلى القول بأن العقارات تحت التطوير لا تجب فيها الزكاة، فلا يخصم الدين الممول لتلك العقارات من الأموال الزكوية الأخرى؛ لأن الوعاء الزكوي لم يزد بذلك الدين، فخصمه والحال كذلك يؤدي إلى تنقيص الوعاء الزكوي مرتين، وأما على القول بوجوب الزكاة في العقارات تحت التطوير فيخصم ما يقابل الدين الممول لها لتعلق حق الدائن بتلك الموجودات الزكوية، فالملك فيها ناقص.

---

[٤٦] ينظر في أقوال أهل العلم في أثر الدين الذي على المكلف على زكاته:فتح القدير ١٦٠/٢، تبيين الحقائق ١/ ٢٥٤، شرح الخرشي ٢٠٢٤٧٣/٢، الحاوي الكبير ٣٠٩/٣، الشرح الكبير على المقنع ٣٤٠/٦

[٤٧] المعايير الشرعية: معيار الزكاة

وعدم خصم الديون التي مولت أصولاً غير زكوية له أصل من كلام أهل العلم؛ فقد ذهب فقهاء المالكية وبعض الحنفية والحنابلة[٤٨] إلى أن الدين الذي على المدين يقابل أولاً بعروض القنية التي يملكها الزائدة عن حاجته، وهي التي تباع لوفاء دينه عند إفلاسه، ويخصم من الدين ما زاد عنها إن وجد. قال ابن قدامة –رحمه الله– " إن كان أحد المالين لا زكاة فيه، والآخر فيه الزكاة، كرجل عليه مائتا درهم، وله مائتا درهم، وعروض للقنية تساوي مائتين، فقال القاضي: يجعل الدين في مقابلة العروض. وهذا مذهب مالك، وأبي عبيد، قال أصحاب الشافعي: وهو مقتضى قوله؛ لأنه مالك لمائتين زائدة عن مبلغ دينه، فوجبت عليه زكاتها، كما لو كان جميع ماله جنساً واحداً. وظاهر كلام أحمد – رحمه الله – أنه يجعل الدين في مقابلة ما يقضي منه، فإنه قال في رجل عنده ألف وعليه ألف وله عروض بألف: إن كانت العروض للتجارة زكاها، وإن كانت لغير التجارة فليس عليه شيء. وهذا مذهب أبي حنيفة ويحكى عن الليث بن سعد؛ لأن الدين يقضى من جنسه عند التشاح، فجعل الدين في مقابلته أولى، كما لو كان النصابان زكويين. ويحتمل أن يحمل كلام أحمد هاهنا على ما إذا كان العرض تتعلق به حاجته الأصلية، ولم يكن فاضلاً عن حاجته، فلا يلزمه صرفه في وفاء الدين؛ لأن الحاجة أهم، ولذلك لم تجب الزكاة في الحلي المعد للاستعمال، ويكون قول القاضي محمولا على من كان العرض فاضلا عن حاجته، وهذا أحسن؛ لأنه في هذه الحال مالك لنصاب فاضل عن حاجته وقضاء دينه، فلزمته زكاته، كما لو لم يكن عليه دين"[٤٩].

المبحث الثاني

زكاة العقارات تحت التطوير المعدة للإيجار

---

[٤٨] المنتقى شرح الموطأ ١١٦/٢، المبسوط ١٩٨/٢، المغني ٢٤٣/٢. والمذهب عند الحنابلة أن الدين يقابل بالأموال الزكوية مطلقاً، فيخصم منها ولو كان عنده عروض قنية تباع لو أفلس. ينظر: كشاف القناع ١٧٦/٢.

[٤٩] المغني ٣٤٣/٢.

المطلب الأول: زكاة العقارات المعدة للإيجار التشغيلي:

الفرع الأول: العقارات المكتملة:

إذا كانت العقارات مكتملة البناء ومؤجرة إجارة تشغيلية فلا زكاة في أصل العقار؛ لأنه غير معد للبيع، وإنما تجب في الأجرة، على خلاف بين الفقهاء في وقت وجوبها، فقيل: عند القبض، وقيل: بمضي حول من العقد، وقيل بمضي حول من قبض الأجرة[٥٠].

والأرجح وجوب الزكاة في صافي الأجرة البالغة نصاباً المستحقة عن فترة الحول فقط. ويشمل ذلك:

١- الرصيد النقدي المتبقي آخر الحول من الأجرة المقبوضة خلال العام عن فترة إيجاريه للعام نفسه.

٢- الأجرة المستحقة عن فترة سابقة للحول ولم تقبض في آخر الحول.

والتعبير ب (المستحقة عن فترة الحول) لاستبعاد الأجرة المقبوضة مقدماً عن فترة تالية لوقت وجوب الزكاة؛ فلا تجب فيها الزكاة؛ لأنها غير مستقرة؛ لاحتمال الفسخ قبل استيفاء المنفعة، فالملك فيها غير تام؛ ولأنها في مقابل دين مستحق على المؤجر هو المنفعة التي لم يستوفها المستأجر بعد.

والمقصود بصافي الأجرة أي المقبوض وكذا المستحق منها ولو لم يقبض، وذلك بعد خصم المصروفات والمبالغ المستحقة عن الفترة نفسها.

وابتداء الحول يكون من تاريخ التشغيل الفعلي أي من بدء الإيجار، ولو لم يمض حول على الأجرة المقبوضة؛ لأن استحقاق الأجرة يبدأ من بدء الإيجار، فتكون الأجرة ديناً في ذمة المستأجر عن فترة الانتفاع، فسواء قبضها المؤجر أم لم يقبضها فتجب الزكاة فيها؛ لما سبق من وجوب الزكاة في الدين المرجو.

الفرع الثاني: العقارات تحت التطوير:

---

[٥٠] ينظر في أقوال أهل العلم في مسألة زكاة الأجرة في:رد المحتار ٣٠٧/٢، مواهب الجليل ٣٠٧/٢، نهاية المحتاج ٩٠/٣ الشرح الكبير على المقنع ٦/ ٣٢٧ فقه الزكاة ٤٦٦/١ مجلة مجمع الفقه الإسلامي ١٩٧/١/٢، فتاوى وتوصيات ندوات قضايا الزكاة المعاصرة ص ٨٦، واختار شيخ الإسلام ابن تيمية وجوب زكاة الأجرة من حين قبضها، الإنصاف ٣٢٢/٦.

إجارة العقار تحت التطوير تكون من قبيل إجارة الموصوف في الذمة؛ ذلك أن الإجارة شرعاً تكون معينة أوموصوفة في الذمة. قال ابن مفلح: " الإجارة أقسام: إجارة عين معينة فهي كالمبيع، وتنفسخ بتعطل نفعها ابتداءً، أو دواماً فيما بقي، وإجارة عين موصوفة في الذمة فيشترط صفات السلم، ومتى غصبت أو تلفت أو تعيبت لزمه بدلها، فإن تعذر فللمكتري الفسخ، وتفسخ بمضي المدة إن كانت إلى مدة، وعقد على منفعة في الذمة، في شيء معين أو موصوف، كخياطة، ويشترط ضبطه بما لا يختلف"[٥١].

فالعقارات تحت التطوير تجوز إجارتها إجارة موصوف في الذمة؛ بناءً على ما ذهب إليه أهل العلم من جواز إجارة الموصوف قبل تملكه؛ قياساً على البيع الموصوف[٥٢].

وإجارة الموصوف في الذمة جائزة عند عامة أهل العلم[٥٣] خلافاً لمن نسب إلى الحنفية عدم تجويزهم لها، بل المنصوص عنهم تجويزها. قال الكاساني: " وإن كانت الإجارة على دواب بغير أعيانها فسلم إليه دواب فقبضها فماتت لا تبطل الإجارة وعلى المؤاجر أن يأتيه بغير ذلك؛ لأنه هلك ما لم يقع عليه العقد؛ لأن الدابة إذا لم تكن معينة فالعقد يقع على منافع في الذمة"[٥٤].

ويرى البعض تحريم إجارة العقارات تحت التطوير؛ لأنها إذا كانت على أرض معينة فتأخذ حكم إجارة المعين لا الموصوف؛ لقوله عليه الصلاة والسلام في السلم:" أما من تمر حائط بني فلان فلا"[٥٥].

والأظهر جواز إجارة الأعيان الموصوفة ولو كانت قيد الإنشاء على أرض معينة؛ فتعين الأرض لا يلزم منه تعين ما عليها من المباني؛ لأن المباني وقع العقد عليها بأوصافها لا بأعيانها، ولو قيل بأنها تأخذ حكم المعينات للزم مثل ذلك في عقود المقاولات، ومن المعلوم أن المعقود عليه في عقد المقاولة موصوف في الذمة مع أن محل التنفيذ معين؛

---

[٥١] الفروع ٤/٤٤٠

[٥٢] فتح العزيز ٩/٢٢٦، نهاية المحتاج ٤/١٨٨، تهذيب السنن ٥/١٥٨.

[٥٣] ينظر: المغني ٥/٣٠٥، مغني المحتاج ٤/٥١٤.

[٥٤] بدائع الصنائع ٤/٢٢٣

[٥٥] أخرجه ابن ماجه (برقم ٢٢٨١) من حديث عبد الله بن سلام –رضي الله عنه–. وضعفه الألباني في إرواء الغليل

ولذا يصح عقد المقاولة مع أن المواد غير مملوكة للمقاول عند التعاقد، وما ذاك إلا لأنها في حكم الموصوف لا المعين، وأما الحديث المروي فلا يثبت.

ويجوز تعجيل الأجرة قبل اكتمال التطوير وتأجيلها إلى حين اكتماله، وفي حال التعجيل تكون دفعات الإجارة قبل اكتمال المشروع تحت الحساب، أي أنها دين في ذمة المؤجر. فإذا انفسخ العقد قبل اكتمال المشروع وتمكن المستأجر من الانتفاع فيلزم المؤجر رد الأجرة التي قبضها إلى المستأجر.

وبناء على ذلك فيكون للأجرة المقبوضة في فترة التطوير حكم الدين في ذمة المكلف؛ فلا زكاة فيها ولو حال عليها الحول عنده؛ لأن في ذمته منفعة للمستأجر تقابل تلك الأجرة؛ وقد سبق معنا أن الدين يمنع الزكاة.

المطلب الثاني: زكاة العقارات تحت التطوير المؤجرة إجارة تمويلية:

يقصد بالإجارة التمويلية أن يؤجر العقارات مع الوعد بالتمليك بعد انتهاء الإجارة، وإذا كانت العقارات تحت التطوير فالإجارة من قبيل إجارة الموصوف في الذمة، كما سبق في الإجارة التشغيلية.

وثمة اتجاهات متعددة في زكاة الأصول المؤجرة إجارة تمويلية:

القول الأول:

أن تزكى هذه الأصول زكاة الأعيان المؤجرة إجارة تشغيلية، فلا زكاة في أصل العقار وإنما في الأجرة فقط؛ لأن الإجارة قطعت نية البيع.

ويتخرج هذا القول على قول بعض الفقهاء فيمن اشترى أرضاً للتجارة وزرعها فلا زكاة في عين الأرض، قال في الدر المختار:" لو شرى أرضاً خراجية ناوياً التجارة أو عشرية وزرعها أو بذراً للتجارة وزرعه لا يكون للتجارة لقيام المانع"[٥٦].

وعلى هذا القول: لا زكاة في العقارات تحت التطوير ولو قبضت الأجرة وحال عليها الحول؛ لأن هذه الأجرة تحت الحساب ولا تكون مستحقة إلا بعد اكتمال التطوير وتمكن المستأجر من الانتفاع، وفي ذمة المؤجر منفعة موصوفة للمستأجر تقابل تلك الأجرة، وهذه المنفعة لها حكم الدين فتمنع وجوب الزكاة في الأجرة المقبوضة.

---

[٥٦] الدر المختار مع رد المحتار ٢/٢٧٤.

القول الثاني:

أن تزكى زكاة عروض التجارة باعتبار مآلها؛ لأن نية البيع لم تقطع، فهي كما لو آجر الدار المشتراة لغرض البيع؛ فإنها تعد عروضاً[٥٧].

قال في الشرح الكبير:" وإنما يزكى عرض.. ملك بمعاوضة مالية (بنية تجر) أي ملك مع نية تجر مجردة (أو مع نية غلة) بأن ينوي عند شرائه أن يكريه وإن وجد ربحاً باعه (أو) مع نية (قنية) بأن ينوي الانتفاع به من ركوب أو حمل عليه وإن وجد ربحا باع "[٥٨].

وعلى هذا القول تعامل الأصول المؤجرة إجارة تمويلية من حيث الزكاة معاملة الأصول المعدة للبيع وفق ما سبق تفصيله في المطلب الثالث من المبحث الأول.

والحمد لله أولاً وآخراً وظاهراً وباطناً وصلى الله وسلم على نبينا محمد

[٥٧] انظر: الفروع ٣٨٧/٤، الإنصاف ٥٧/٧ و ١٢٥/١٤ .

[٥٨] الشرح الكبير للدردير ٤٧٣/١، ويسمي المالكية الأجرة المستفادة من عروض التجارة قبل بيعها: (الغلة) انظر: حاشية الدسوقي ٤٦١/١، مفاهيم ومبادئ إسلامية في الاقتصاد الإسلامي ص ١٤١.

الخاتمة

وتشتمل على أبرز النتائج، وأوجزها في النقاط الآتية:

١- تجب الزكاة على البائع (المطور) في العقارات تحت التطوير المبيعة على الخريطة عند تمام الحول كل سنة، وذلك بنسبة المنجز منها إلى الثمن، مع خصم الدفعات التي تسلمها من المشتري التي تقابل القدر المنجز من تلك العقارات.

٢- تجب الزكاة كل سنة على الصانع (المطور) في العقارات تحت التطوير المنفذة من خلال عقد استصناع يتم تنفيذه على أرض مملوكة للمستصنع، وذلك بنسبة المنجز من تلك العقارات إلى الثمن باعتبارها ديناً مستحقاً للصانع، مع خصم ما يقابل الدفعات التي تسلمها الصانع من المستصنع لتنفيذ الاستصناع.

٣- تجب الزكاة كل سنة على المالك (المطور) في العقارات تحت التطوير المعروضة للبيع، باعتبارها عروض تجارة.

٤- إذا كانت العقارات تحت التطوير ولم تعرض للبيع، ومن نية المالك بيعها بعد اكتمال التطوير، فينظر:

أ. فإن غلب على الظن اكتمال التطوير أو عرضها للبيع خلال العام التالي للعام الزكوي فتزكى زكاة عروض التجارة.

ب. وإن لم يكن يغلب على الظن اكتمال التطوير أو عرضها للبيع خلال العام التالي للعام الزكوي فينظر:

- فإن لم يكن هناك ما يمنع من بيعها فتزكى زكاة عروض التجارة.
- وإن كان هناك مانع شرعي أو قانوني أو اقتصادي من بيعها في الحال أو خلال العام التالي للعام الزكوي، فلا زكاة فيها، ومن الموانع المعتبرة شرعاً:

i. أن تكون مرهونة للغير، أو متعثرة، أو عليها منازعة.

ii. أن تكون لصناديق مغلقة أو لمشاريع محددة الرخصة بحيث لا يسمح فيها بالبيع إلا بعد اكتمال التطوير.

iii. الكساد الاقتصادي أو عدم وجود مشترين راغبين بالعقارات قبل اكتمالها، بحيث يترتب على البيع خسارة.

٤- لا تجب الزكاة في العقارت تحت التطوير الممولة من ديون، كالديون الناشئة من عقود مقاولة أو عقود توريد مؤجلة الدفع، أو تمويلات بنكية ونحوها.

٥- في جميع الحالات التي تجب فيها زكاة العقارات تحت التطوير باعتبارها عروض تجارة فتحسب الزكاة بقيمتها السوقية عند تمام الحول، فإن تعذر معرفة القيمة السوقية فتقدر تلك القيمة بناء على التكلفة ونسبة الربح المتوقع بالقدر المنجز منها وحركة السوق وغيرها من المؤشرات.

٦- إذا كانت العقارت تحت التطوير مؤجرة إجارة موصوف في الذمة، فينظر:

أ. فإن كانت إجارة تشغيلية فلا زكاة في تلك العقارات ولا في أجرتها ولو كانت مقبوضة وحال عليها الحول؛ لأنها في مقابل منفعة في ذمة المؤجر لم يتم استيفاؤها بعد.

ب. وإن كانت إجارة تمويلية فقيل: تعامل كالإجارة التشغيلية، وقيل: كالمعدة للبيع وفق التفصيل السابق. والله أعلم